

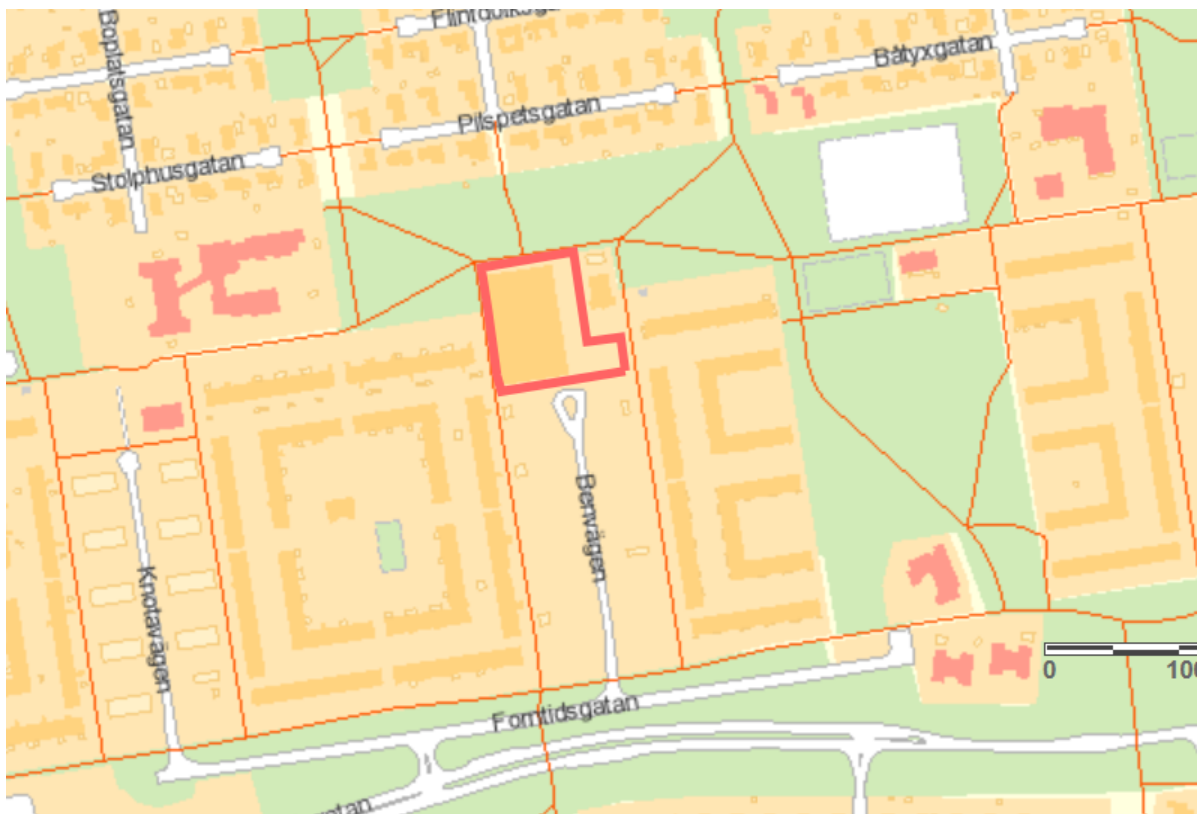


Postadress:

Västerås Stad
Teknik- och fastighetsförvaltningen
721 29 Västerås
www.vasteras.se

Bjurhovda 17 , Västerås

Markanvisning för bostäder



Inbjudan

Ni inbjuds härmed att delta i en av Västerås stad (Staden) utlyst markanvisningstävling för byggande av bostäder inom fastigheten Bjurhovda 17 i Västerås. Markanvisningstävlingen pågår under perioden 2022-03-25 – 2022-05-15. Inkommande anbud ska vara Västerås stad tillhanda senast 2022-05-15.

Inskickade förslagshandlingar kommer att behandlas med sekretess under markanvisningsprocessen.

För identifiering ska alla handlingar vara märkta med företagets firma.

För att kunna garantera en rättssäker hantering av inkomna anbud ska dessa lämnas in i pdf-format i systemet E-avrop (www.e-avrop.com). För att kunna göra detta krävs att man har ett konto i E-avrop. Kontot är kostnadsfritt. E-avrop ska enbart användas för inlämning av anbud.

Markanvisningens Syfte och innehåll

Staden vill genom denna tävling få fram ett bra och attraktivt förslag på utformning av gamla Bjurhovda centrum. Övergripande mål som staden har är god arkitektur, gestaltning och tillgänglighet, social hållbarhet och miljö, energi och kvalitet i hela processen. Det är viktigt för Staden att det byggs hållbart och klimatsmart i samarbete med marknaden.

Vinnande byggaktör kommer att vara delaktig i ett detaljplanearbete. Syftet med ändring av detaljplanen är att möjliggöra en utrustning av Bjurhovda Centrum (fastigheten Bjurhovda 17). Inom ramen av detaljplanen kommer även parkeringsområdet längs Benvägen (fastighet Bjurhovda 3) och infarten studeras för att öka områdets trygghet, attraktivitet och tillgänglighet.

Innehåll i denna markanvisning är:

- 1 Bakgrund och beskrivning av området
- 2 Förutsättningar för markanvisningen
- 3 Utvärdering av tävlingsförslag

-Bilagor

- Riktlinjer för markanvisning Västerås stad 2017
- Riktlinjer för parkering i Västerås 2015.
- Beslut om bilparkeringstal för flerbostadshus 2021
- Stadens definition av ljus BTA
- Dagvattenpolicy
- Riktlinje-ersättning för trygghetsboende
- Utvärderingsmodell för uppsatta kriterier

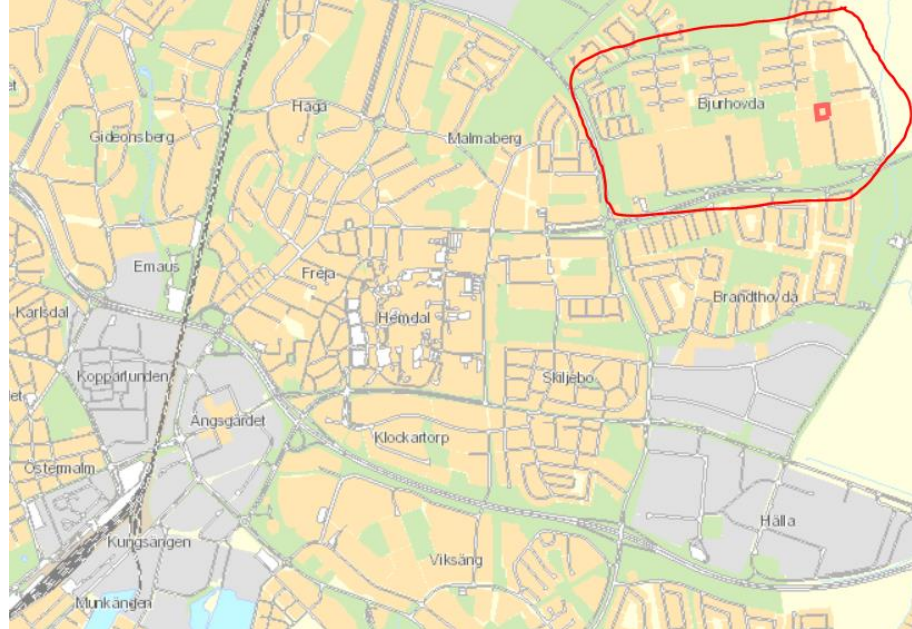
1 Bakgrund och beskrivning av området**Bakgrund om området Bjurhovda**

I slutet av 1960-talet började man bygga villor och flerbostadshus på Bjurhovda som en del av miljonprogrammet. Flerbostadshusen byggdes under åren 1965-1975 men har under senare år har de genomgått en stor ombyggnation. Upplåtelseformen av byggnationen på Södra Bjurhovda är främst ägande- och bostadsrätter (88%) och 11% är specialbostäder.

Området ligger i direkt närhet till Bjurhovdaskolan med drygt 500 meter till närmaste matbutik samt stora grönområden, motionsspår och en fritidspark med bl.a. barnbassäng och minigolfbana som kan erbjuda fritidsaktiviteter till de boende.

Avståndet till Västerås centrum är ca 5 km.

En utveckling av nya Bjurhovda centrum pågår. Där finns, förutom befintlig matbutik, även möjlighet för centrumverksamhet.



Figur 1 Översiktskarta med inringat område för Bjurhovda

Markanvisningsområdet ligger i gamla Bjurhovda centrum. På fastigheten har tidigare funnits ett gym, frisersalong och en pizzeria som förstördes av brand hösten 2019. Idag är fastigheten obebyggd. De gamla lokalerna är rivna och en urgrävning av tidigare hus och parkeringshus är utförd av Västerås stad (2020/2021). En tillfällig återställning till gräsyta gjordes som en åtgärd innan nybyggnation.



Figur 2 foto på parkering och gamla Bjurhovda centrum i bakgrunden

Intelligande bebyggelse Den närmaste bostadsbebyggelsen består av flerbostadshus med 4 våningar i form av ett flertal bostadsrättsföreningar. Det finns också ett 15 våningar högt hus på närmaste belägna fastighet. Huset kallas för ”toppen”.



Figur 3 Kringliggande bebyggelse och tillfällig park där det gamla huset stod (foto Västerås Stad)



Figur 4 Kringliggande bebyggelse (studentbostäder, ca 100 personer, på adressen Benvägen 55)

Fastighet

Markanvisningsområdet (fastigheten Bjurhovda 17) är 7020 kvm stort.

Exploateringsgrad

Utgångspunkten är en exploateringsgrad på 1,0, dvs ca 7000 kvm BTA.

2 Förutsättningar för markanvisningen

Grundvillkor

För att erhålla markanvisning måste bolaget uppfylla grundvillkor.

Anbudsgivaren ska kunna redovisa:

- organisation och historik samt projektorganisation
- kontaktpersoner och firmatecknare
- ekonomisk status/finansiering

- affärsidé (byggande, fastighetsutveckling, förvaltning)
- referensobjekt – genomförda och pågående

Västerås stad gör en samlad bedömning avseende bolagets kapacitet att genomföra projektet. Se bifogade Riktlinjer för markanvisning (feb 2017) för mer information om markanvisningar generellt i Västerås.

Konstnärlig ambition

Västerås stad eftersträvar högkvalitativa miljöer i nya bostadsområden. Vi vill locka exploatörer med ett levande intresse för arkitektur och miljöfrågor att komma med förslag till exploatering som innebär långsiktigt god hållbarhet avseende sociala, ekologiska, ekonomiska och kulturella aspekter på bostadsbyggandet. Vi ser gärna att exploatören medvetet arbetar med att integrera konstnärlig utsmyckning och gestaltning i bebyggelsen för att stärka stadsdelens identitet och karaktär, men behöver inte redovisa detta i anbudet.

Såväl inne- som utemiljö ska präglas av en universell design, som utgår från att människor är olika och att alla ska kunna ta del av den byggda miljön. Staden efterfrågar universella designlösningar som inte bara är goda ur tillgänglighetssynpunkt, utan även totalt sett och med tanke på estetiska värden och hur gestaltningen kan bidra till sin omgivning.

Upplåtelseform och boendetyper

Staden arbetar för en blandning av upplåtelseformer inom stadsdelar och serviceorter. Upplåtelseform för ny bebyggelse ska vara hyresrätter.

Det finns ett generellt behov att uppföra bostäder för äldre i Västerås. Detta kan ske som sk trygghetsboende eller annan form av boendekoncept för äldre. Staden efterfrågar inte särskilt boende för äldre (biståndsbedömt) och kommer inte att hyra platser i ett biståndsbedrivet omvårdnadsboende.

För hyresrätt upplåter staden marken med tomträtt. Ett tioårigt tomträttsavtal tecknas då med staden, där den årliga tomträttsavgälden förnärvarande motsvarar en ränta om tre (3) procent av avgäldsunderlaget med följande villkor:

- Det första året betalas 10 % av tomträttsavgälden
- Det andra året betalas 30 % av tomträttsavgälden
- Det tredje året betalas full tomträttsavgäld.

Avgäldsperioden är tio år. Tomträttsavtalets giltighet följer i övrigt Jordabalkens bestämmelser i 13 kapitlet.

Angöring

Befintlig angöring sker via Forntidsgatan/ Benvägen där väg och gång- och cykelväg ligger på fastigheten Bjurhovda 3. Det ska fortsatt vara öppet för cykel och gående att passera denna väg. Det finns ett servitutsavtal daterat 1977 som medger Bjurhovda 17 och Bjurhovda 18 att använda in och utfartsväg på fastigheten Bjurhovda 3, samt lastkaj och nerfart till tidigare garage (760 kvm) där man också deltar och bekostar skötsel och underhåll.

Parkering

Parkering för både bil och cykel ska lösas inom fastigheten. Det ska ges möjlighet för kringliggande fastigheter att hyra in sig i garage på fastigheten Bjurhovda 17.

För planering av parkering ska *Riktlinjer för parkering i Västerås*, antagen av kommunfullmäktige 5 november 2015, följas. Antalet parkeringsplatser varierar beroende om man räknar utifrån BTA, antal lägenheter med genomsnittlig fördelning, eller antal lägenheter med känd fördelning. Bilparkeringstalen för

flerbostadshus har dock reviderats utifrån beslut i kommunfullmäktige 11 november 2021. Båda dokumentet biläggs markanvisningen.

Större delen av fastigheten Bjurhovda 3 består idag av parkeringsplatser för boende i området. Det finns en tomträtt på Bjurhovda 3 för ”trafik- och biluppställningsändamål”. Tomträttsavtalet skrevs 1970 och gäller i 60 år och ytterligare 40 år om det inte sägs upp 2028 av Västerås Stad.

För kännedom finns också ett servitutsavtal från 1977 som anger att fastigheten Bjurhovda 18, dvs närliggande fastighet, erhåller rätten att använda 125 st ej specificerade bilparkeringsplatser på fastigheten Bjurhovda 3.

*Ayfallshantering/
Miljöbod*

Sophantering ska ordnas inom fastigheten.

Medborgardialog

Västerås stad har genomfört en medborgardialog med representanter för närliggande BRF, omfattande totalt 500 lägenheter. Medborgarna är angelägna att skapa en ny knypunkt med fler boenden kring det gamla centrumet samt att få fram en mer attraktiv infart till området. Önskemål om att skapa ett trygghetsboende, boende för 55+ förslagsvis hyresrätter, bibehålla busshållplats vid slutet av Benvägen samt återskapa garaget som tidigare fanns i riven byggnad.

*Samordning med andra
av stadens intressen*

Det finns en handlingsplan för utveckling av Bjurhovdaskogen som ligger strax norr om fastigheten. Handlingsplanen innebär en utveckling av Bjurhovdaskogen är att säkerställa området som en stadsdelsskog, vilket ska skapa både social och ekologisk hållbarhet, samt stärka kopplingen mellan Badelundaåsen och Västerås tätort. Motionsspåren är idag och kommer så vara i framtiden ett stort rekreativt värde till de boende i Bjurhovda.

Detaljplan

En gammal ej gällande detaljplan (SPL571), ligger till grund för den gamla centrumbyggnaden. För fastigheten gäller en detaljplan (Dp 1686 akt 1980K-P2011/56) från år 2011. Gällande markanvändning är idrotts- och skoländamål samt centrum.

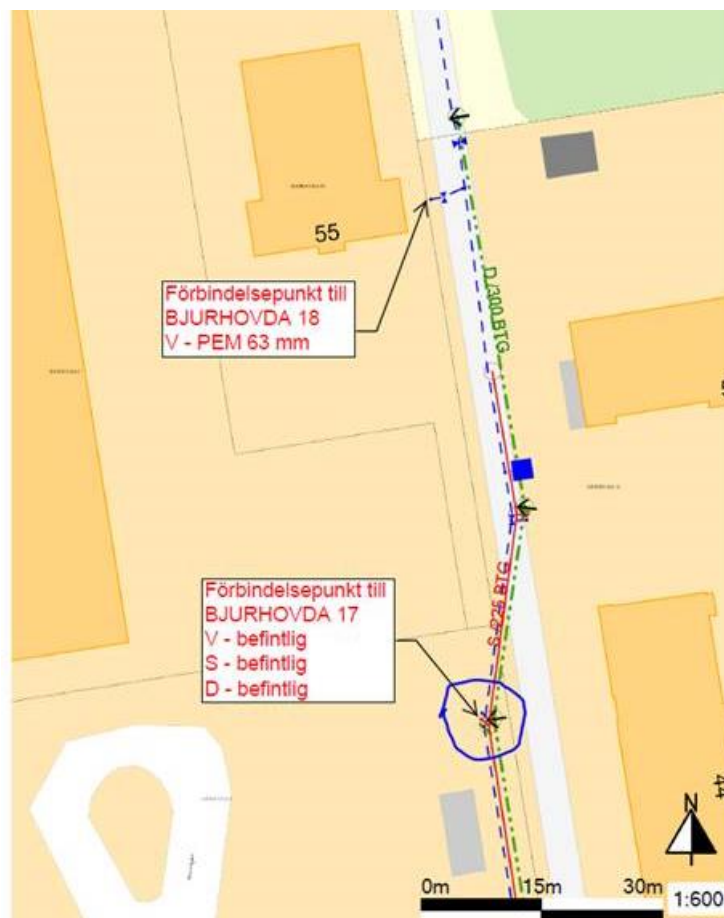
Fastighetsnämnden begärde en planändring i februari 2016 för Bjurhovda 17 för att studera lämpligheten att utveckla fastigheten med bostads-och centrumändamål.

Planuppdrag lämnades av byggnadsnämnden 2020-12-20, men arbetet med planen har ännu bara inletts. I detaljplanearbetet ska även parkeringsområdet längs Benvägen (fastighet Bjurhovda 3) och infarten studeras för att öka områdets trygghet, attraktivitet och tillgänglighet.

För planområdet gäller Västerås ÖP 2026, med revidering antagen av kommunfullmäktige 2017-12-07. Förslaget i den nya detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen.

Byggaktörens förslag kommer att ligga till grund för framtagande av detaljplanen. Planarbetet ska ske i samverkan, där byggaktören tillsammans med Staden aktivt deltar i detaljplanearbetet genom att medverka i projektgruppen.

<i>Utredningar under detaljplanen</i>	Byggaktören tar fram och bekostar de utredningar som kan komma att krävas i samband med detaljplan och för projektets genomförande. Exempel på utredningar som kommer krävas är trafikutredning, bullerutredning, parkeringsutredning, solstudie, dagvattenutredning och geoteknisk utredning.
<i>Miljöbedömning</i>	Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i MB 6 kap 3 §. En strategisk miljöbedömning, behöver därför inte upprättats enligt kraven i PBL 4 kap 34 §
<i>Naturvärden</i>	Inga naturvärden finns inom området.
<i>Arkeologi</i>	Inga kända fornlämningar finns inom området.
<i>Geoteknik</i>	<p>Området har tidigare varit bebyggt med underjordiskt garage. Rivningen gjordes ner till fundamenten på det gamla garaget. Därefter gjordes en uppfyllnad med fyllnadsmassor som transporterades till platsen. Slänter byggdes upp för att göra platsen mer tillgänglig som tillfällig park. Det finns uppgifter om fyllnadsmassornas tjocklek och beskaffenhet. Bilaga om detta skickas ut vid önskemål.</p> <p>En geoteknisk undersökning för husbyggnation fodras och betalas av byggaktören.</p>
<i>Markföroreningar</i>	Markområdet överläts i befintligt skick.
<i>Anslutningsavgifter</i>	Samtliga erforderliga anslutningskostnader bekostas av byggaktören.
<i>Teknisk försörjning</i>	Mälarenergi Vatten Det finns framdragna allmänna vatten, spillvatten och dagvattenledningar till fastigheten. Ledningarna är idag proppade. Anläggningsavgift för fastigheten är betald för servisen som finns upprättad sedan tidigare. Det som tillkommer är avgift för tillkommande bostadsenheter samt om byggaktören önskar upprätta nya förbindelsepunkter. Avgiften beräknas i enighet med var tids gällande VA-taxa. För att ta fram en uppskattad anläggningsavgift behöver Mälarenergi få uppgifter på hur många lägenheter eller BTA som ska byggas.

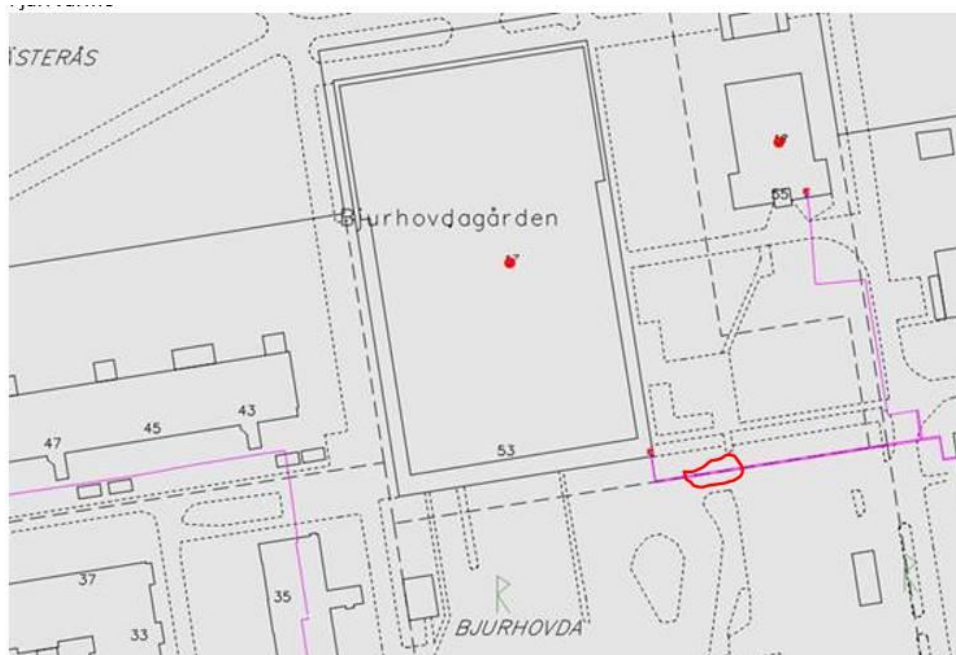


Figur 5 förbindelsepunkt för vatten, spillvatten och dagvatten

Mälarenergi Värme. Fjärrvärmeledningen (DN80) är tillfälligt bortkopplad från tidigare byggnad, vilket utfördes i samband med rivning i syfte att inte störa framtida byggnation. Det finns möjlighet att ansluta kommande byggnationer till fjärrvärme.

Anslutningsavgiften är betald för effekten 940 kW. Om ny ansluten effekt hamnar under 940kW kommer kostnaden för anslutning att vara den faktiska kostnaden för att förlägga en ny servisledning från befintlig ledning till servisventiler innanför vägg i nya fastigheten. Om mer effekt krävs kommer ny anslutningsavgift att utgå och då baserad på fastighetens effektbehov.

Det är önskvärt att fjärrvärme används i nybyggnation.



Figur 6 Anslutning till fjärrvärme, röd ring är där arbete gjorts för en tillfällig bortkoppling sk. "rundgång".

Mälarenergi Elnät: Den elanslutning som fanns i den gamla byggnaden är fortfarande i drift och ansluter till ett markskåp som sattes upp vid rivningen. En skiss på området där Mälarenergi Elnät har kablar och kabelskåp bifogas som underlag. Eventuell flytt av kablar eller skåp och tillhörande nätförändring bekostas av byggaktören.

Abonnemanget är påslaget (400A) och flyttas över till byggaktören i samband med byggstart och anslutning av bodetableringar



Figur 7 Elnätsledningar som tidigare försörjde tidigare fastighet.

Fiber: det finns inga ledningar fram till eller på fastigheten, men det finns i närheten.

- Fastighetsbildning* Staden ombesörjer försäljning och överlåtelse av fastigheten till Byggaktör. Eventuell övrig fastighetsbildning bekostas av Byggaktören.
- Gator och grönytor etc.* Det kan bli aktuellt att i detaljplanen se över behovet av allmän platsmark för GC-vägen som ligger dikt an fastighetens nordvästra kant. Staden planerar inga nya gator eller grönytor i området. I detaljplanen bestäms vad som ska vara allmän plats och kvartersmark.
- Energieffektivt byggande* Staden förbereder ett arbete med att certifiera sin nybyggnation enligt Miljöbyggnad Silver, vilket innebär att byggnaderna är energieffektivare än Boverkets krav. Det är positivt om byggaktören har uppsatta mål kring energieffektiva byggnader. Det finns möjlighet att byggaktören nyttjar fjärrvärme i byggskedet, vilket leder till en energieffektivt anläggande.
- Gestaltning* Gestaltningen bör ske med hänsyn till omgivande bebyggelse. Då det föreslagna planområdet angränsar till ett bostadsområde bör tillkommande byggnader anpassas utifrån volym, skala, färgsättning, materialval och gestaltning för att uppfylla kraven på god helhetsverkan i enlighet med PBL 2 kap. 6 §.
- Avtal* Så snart vinnare i tävlingen utsetts ska markanvisningsavtal tecknas med Staden. Markanvisningen ger byggaktören ensamrätt att under två år (markanvisningsperioden) förhandla med Staden om att förvärva marken.
- Pris ska anges i kr per ljust kvm BTA i prisläge 2022-03-01, dvs värdetidpunkten.
- Ovanstående pris regleras fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i pris på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden inom Västerås. Reglering av priset ska ske enligt nedanstående formel. Priser ska dock aldrig understiga det kvadratmeterpris som anges i vinnande tävlingsbidrag.
- $$A = B + 15\% * (C-D)$$
- A = köpeskilling vid betalningstidpunkten (Tillträdesdag), kr/kvm ljust BTA
B = pris vid Värdetidpunkten, kr/kvm ljust BTA
C = genomsnittspris på bostadsrätter inom Västerås enligt senast offentliggjord Mäklarstatistik vid betalningstidpunkten, uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea
D = genomsnittspris på bostadsrätter inom Västerås den 2022-03-01 enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea.
- Om denna formel inte är användbar på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor ska reglering ske utifrån den vid tillträdespunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av denna formel fram till den tidpunkt statistiken upphör eller förändras.
- Under förutsättning att projektet utvecklas på de vis som var avsikten vid markanvisningstillfället och att bygglovhandlingar efter antagen detaljplan kan accepteras och leda till godkänt bygglov, kan affären fullföljas.
- Byggaktören är medveten om och accepterar att det vinnande förslaget kan komma att ändras under planarbetet. Byggaktörens projektidé ska därmed vara utvecklingsbar och anbudet får inte villkoras med en lägsta byggrätt.
- Kommande avtal* När byggaktören erhållit beviljat bygglov ska markanvisningsavtalet ersättas med ett köpeavtal eller tomträttsavtal. I avtalet regleras tillträde av fastigheten

som normalt ska ske inom 2 månader från avtalets tecknande. Efter tillträde har byggaktören 2 år att färdigställa projektet och erhålla slutbesked.

Byggaktören ska betala 1 % av köpeskillingen i vite per månad till Staden om byggnadsskyldigheten (slutbesked) inte erhållits/fullgjorts inom två år från tillträde. Om marken överläts innan slutbesked har erhållits kommer vite på 300 % av köpeskillingen utgå.

Vid behov av exploateringsavtal kommer reglering av nyttjande och anläggande av allmän platsmark att klargöras.

3 Utvärdering av tävlingsförslag

Handlingar

Följande handlingar ska skickas in till E-avrop:

- Undertecknade personers fullmakt att företräda byggaktören vid markanvisningstävling
- Registreringsbevis för byggaktören
- Dokument som visar att byggaktören uppfyller grundvillkoren i denna inbjudan
- Uppgift om eventuella samarbetspartners, inklusive namngiven arkitekt, och/eller slutlig tagare av projektet
- Pris i kronor per m² ljus BTA där upplåtelseform tydligt framgår
- Situationsplan i skala 1:400
- Utformning mellan byggnad(er)/utformning av gård
- Beskrivning av boendekoncept
- Placering av byggnader och ianspråktagande av markyta.
- Kortfattad beskrivning innehållande: koncept, hustyper, kvadratmeteruppgifter och antal lägenheter, material, färgsättning och byggnadsteknik
- Referensprojekt avseende social hållbarhet och klimatsmart byggande

Utvärdering

Den deltagande byggaktör som lämnar högsta pris i kronor per m² ljus BTA, i kombination med en projektidé som överensstämmer med Stadens önskemål kommer vara vinnare i tävlingen. Det är endast de inkomna anbud som uppfyller samtliga grundvillkor och som skickat in kompletta handlingar som kommer att gå vidare till utvärderingsskedet.

Markanvisningsförfrågan görs på uppdrag av fastighetsnämnden som vidare fattar beslut om att teckna markanvisningsavtal med byggaktören. Utvärdering och bedömning av inlämnade förslag genomförs av tjänstemän inom teknik- och fastighetsförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen.

Staden förbehåller sig fri prövningsrätt och har även rätt att förkasta samtliga anbud utan ersättningsskyldighet. Förutom grundvillkoren är högsta pris, utformning, gestaltning, mm utvärderingskriterier. Mer detaljer finns i bilaga

- **Pris angivet i kronor per m² ljus BTA (ca 70%)**
- **Mervärden utifrån Arkitektonisk idé, utformning och gestaltning, klimat/miljömässig- och social hållbarhet (ca 30%)**

Byggrätten ska fastställas under detaljplaneprocessen. Byggaktören får inte villkora sitt anbud med en lägsta byggrätt.

Alla kontakter och frågor som berör markanvisningen ställs skriftligen via Västerås stads webb, www.vasteras.se/markanvisning, på markanvisningens aktuella sida, under Kontakta oss. Frågor och svar av allmänt intresse kommer att publiceras här. Varje byggaktör som deltar i markanvisningsförfarandet tar ansvar för att hålla sig uppdaterad med information som redovisas under Frågor och svar. Frågor och svar kommer inte hanteras i e-avrop.

Preliminär tidsplan

Utlämning av handlingar: 25 mars 2022
Sista dagen att inkomma med frågor är 12 maj 2022.
Sista inlämningsdag: 15 maj 2022
Utvärdering: 16 maj-24 maj 2022
Beslut om markanvisning i fastighetsnämnden: 7 juni 2022
